



Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg

Geschäftsstelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

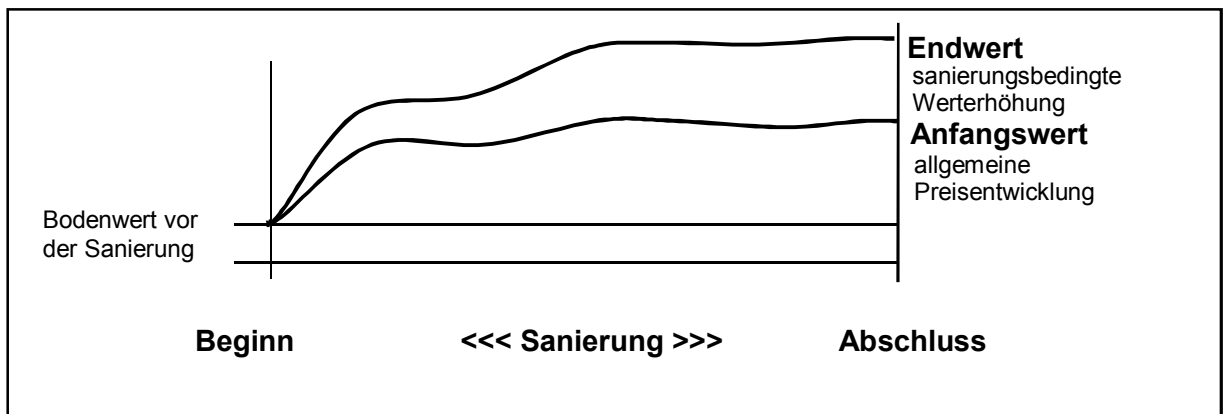
1 Merkblatt: Besondere Bodenwerte in Sanierungsgebieten

1.1 Sanierung allgemein

In **förmlich festgelegten Sanierungsgebieten** gelten hinsichtlich der Bodenwertermittlung die besonderen Vorschriften gemäß §§ 153 ff. BauGB.

Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes entspricht. Werterhöhungen auf Grund eigener zulässiger Aufwendungen des Eigentümers bleiben bei der Bemessung des Ausgleichsbetrages unberücksichtigt.

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung besteht aus dem Unterschied zwischen "Endwert" und "Anfangswert". Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an.



Der "**Anfangswert**" ist ein Bodenwert, der sich auf die Wertverhältnisse am jeweiligen Wertermittlungsstichtag bezieht, dem jedoch die Grundstücksqualität zum Zeitpunkt vor der Einleitung der Sanierung zugrunde gelegt wird. Durch den Bezug auf die Wertverhältnisse am jeweiligen Wertermittlungsstichtag wird erreicht, dass die allgemeinen - also konjunkturbedingten - Preisveränderungen, die während der Zeit der Sanierung eingetreten sind, in diesem Wert enthalten sind. Damit ist der Anfangswert ein Bodenwert, der sich ergeben würde, wenn die Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre.

Der "**Endwert**" ist ein Bodenwert, der sich ebenfalls auf die Wertverhältnisse am jeweiligen Wertermittlungsstichtag bezieht, der im Gegensatz zum Anfangswert aber durch die Sanierungsmaßnahmen beeinflusst wird. Der Endwert ist also ein Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes ergibt.

Durch die besonderen rechtlichen Verhältnisse, denen die Grundstücke in Sanierungsgebieten unterliegen, können auf Antrag der Gemeinden spezielle Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete auf einen abweichenden Zeitpunkt (Stichtag) ermittelt werden.

Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten wurden bis zum Jahr 2011 mit dem Zusatz "**A**"(nfangs)-wert und "**E**"(nd)-wert gekennzeichnet. Seit 2012 werden sie mit dem Zusatz "**Su**" – sanierungs**un**beeinflusster Bodenwert oder Anfangswert – und "**Sb**" – sanierungs**bee**influsster Bodenwert oder Endwert gekennzeichnet. Ihre Differenz ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung innerhalb einer Bodenrichtwertzone.



Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg

Geschäftsstelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

1.2 "Modell Niedersachsen"

Das "Modell Niedersachsen" ist ein mathematisches Modell auf der Grundlage tatsächlicher Ausgangsdaten (Vereinbarungen).

Die ersten Ergebnisse wurden im Jahr 1983 veröffentlicht. Im Laufe der Zeit ergab sich niedersachsenweit und auch bundesweit eine umfangreichere Zahl von Vergleichsfällen, mit denen weitere Untersuchungen erfolgten. Die Ergebnisse wurden in einschlägigen Fachzeitschriften veröffentlicht. Bis in das Jahr 2009 wurde das Modell Niedersachsen vielfach mit den Ergebnissen der Untersuchung von Bodenstein aus dem Jahr 1988 angewandt. Im Jahr 2008 wurde das Modell Niedersachsen auf Grund einer landesweiten Datenanalyse aktualisiert und fortgeschrieben („Sanierungswertermittlung: Das Modell Niedersachsen 2008“ in Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung Heft 1 und 2, Mai 2009, G. Ruzyzka-Schwob, M. Jankowski, S. Liebig).

Der Anwendung dieses Modells liegt ein Klassifikationssystem nach Missständen vor der Sanierung und Maßnahmen zum Erreichen des Sanierungsziels zugrunde. Für die Beurteilung der Missstände und Maßnahmen steht jeweils ein beispielhafter Klassifikationsrahmen zur Verfügung (siehe Tabellen).

Die Klassifikationsrahmen sind nach wertermittlungsspezifischen Gesichtspunkten in vier Komplexe und diese wiederum in die Klassen 0 bis 10 gegliedert.

Die Komplexe beziehen sich nicht ausschließlich auf das zu bewertende Objekt. "Bebauung" und "Umfeld" sind in erster Linie gebietsbezogen. In "Struktur" und "Nutzung" erfolgt jedoch vorrangig eine grundstücksbezogene Wertung.

Maßgebend bei der Bebauung ist die nähere Umgebung. Die Bebauung des Wertermittlungsobjektes selber ist nicht erheblich.

Die Struktur eines Grundstücks zeigt sich in dessen Zugänglichkeit (innere Erschließung), im Grundstückszuschnitt, sonstigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen und in der Gesamtsituation im Vergleich zu den umliegenden Grundstücken.

Die Nutzung wird hinsichtlich wertbeeinflussender Einrichtungen gewerblicher und baulicher Art beurteilt. Berücksichtigung finden hierbei auch nicht ausgeschöpfte zulässige Nutzungsmöglichkeiten.

Im Komplex Umfeld werden die Verkehrssituation ("äußere" Erschließung) und die Infrastruktureinrichtungen wie z.B. das Vorhandensein von Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Gesundheitswesen, Sporteinrichtungen oder eines Kulturzentrums wertend gewürdigt.

Die dem Klassifikationssystem zugrunde gelegte Erschließung umfasst die Herstellung von Erschließungsanlagen im Sinne des §127 Abs. 2 BauGB; die Erweiterung und Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des §127 Abs. 2 BauGB; Anlagen im Sinne des §127 Abs. 4 BauGB.

Einer Werteskala (Klassen) von 0 bis 10 (Modell Niedersachsen 2008, davor Klassen 1 bis 10) werden objektive Tatbestände (Aussagen) zu den Verhältnissen vor und nach der Sanierung zugeordnet. Der Umfang der Missstände bzw. der Maßnahmen wächst mit der Größe des Klassenwertes.

Anhand der Klassifikationsrahmen wird der jeweilige Zustand innerhalb eines Komplexes einer Klasse zugeordnet. Aus den vier "Einzelnoten" werden danach "Durchschnittsnoten" für die anfänglichen und erreichten Zustände des Wertermittlungsobjektes errechnet (arithmetisches Mittel der Klassenwerte aller vier Komplexe).



Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg

Geschäftsstelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die in das "Modell Niedersachsen" eingeflossenen tatsächlichen Bodenwerterhöhungen und Klassenbildungen aus den Vergleichssanierungen sind Grundlage der Ermittlung der prozentualen Bodenwerterhöhung im vorliegenden Sanierungsgebiet. Die Wertsteigerung bezieht sich auf den "Anfangswert" des Grund und Bodens, d.h. auf den Wert, den dieser ohne (Aussicht auf) die Sanierung hätte.

Eine scharfe Abgrenzung bezüglich des in vier Komplexe mit den in Klassen unterteilten Klassifikationsrahmens ist nicht immer möglich. Die Komplexe Bebauung und Umfeld betreffen in erster Linie die Umgebung des Wertermittlungsobjektes, die Komplexe Struktur und Nutzung vorrangig das Wertermittlungsobjekt selbst. Die statistische Untersuchung lässt eine sichere Aussage in einem Bereich mit Bodenwerten bis 500,- €/m² zu. Die im Jahr 2008 durchgeführten Untersuchungen in ganz Niedersachsen beziehen sich auf Bodenwerte von 31,- €/m² bis 760,- €/m².

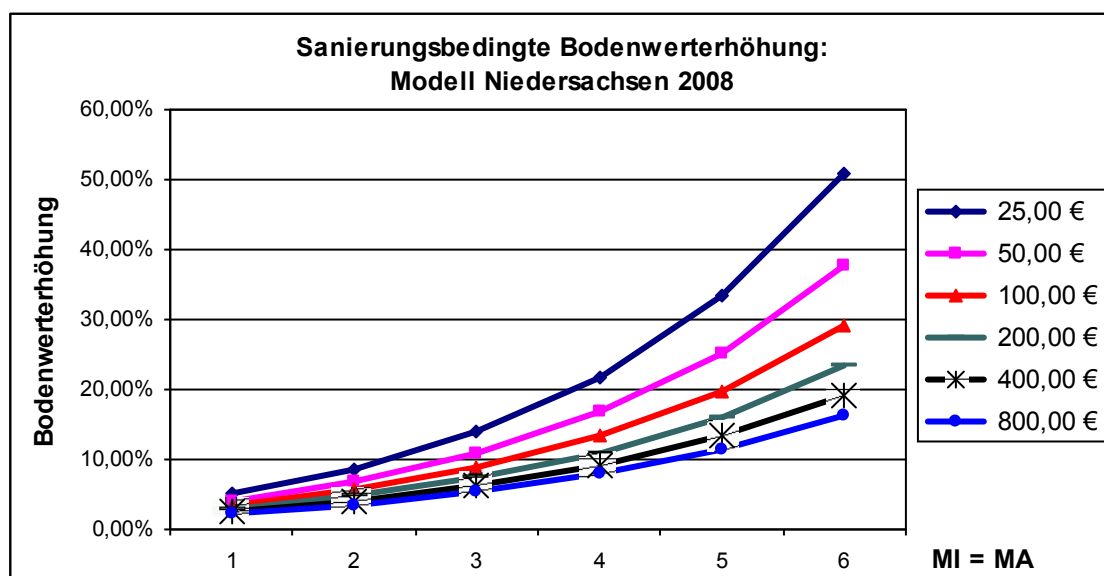
Der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung nach dem „Modell Niedersachsen 2008“ liegt folgende Formel zugrunde:

$$E^{-0,15} = 1,15928 - 0,41398 \times (A)^{-0,15} - 0,11918 \times (M_i \times M_a)^{0,30}$$
$$E = 1 / (E^{-0,15})^{1/0,15}$$

Dimensionen:

- E = sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung [%]
- A = Anfangsbodenwert (in €/m²)
- M_i = Mittelwert der Missstände
- M_a = Mittelwert der Maßnahmen

Die prozentuale Bodenwerterhöhung ist abhängig vom Anfangsbodenwert und den Mittelwerten der Punkte aus den Klassifikationsrahmen für die Missstände und die Maßnahmen und stellt sich schematisch wie folgt dar:





**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg**

Geschäftsstelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

1.2.1 Klassifikationsrahmen städtebauliche Missstände Modell Nds. 2008

Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände				
Komplex Klasse	Bebauung	Struktur – Eigentumsverhältnisse, innere Erschließung	Nutzung – Verdichtung, Gemengelage	Umfeld – Verkehr, Infrastruktur
0	intakt	günstig	funktionsgerecht	gut
1	überwiegend intakt	überwiegend günstig	überwiegend funktionsgerecht	überwiegend gut
2	geringe / kleine Mängel	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	geringe Beeinträchtigungen	in Teilen verbesserungsbedürftig
3	mehrere einzelne Mängel	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	geringe Beeinträchtigungen und störende bauliche Nebenanlagen	einige Infrastruktureinrichtungen fehlen
4	gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	unzweckmäßig	Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen	Verkehrssituation verbesserungsbedürftig
5	instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	Grundstückszuschnitt ungünstig	hohe Verdichtung oder nicht ausreichende bauliche Nutzung	Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig
6	im Wesentlichen instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	Erschließungssituation unzureichend	übermäßige Verdichtung	Verkehrsverbindungen mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang
7	grundlegend instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	stark zersplitterte Grundstücksstruktur	störende Gemengelage	Behinderungen durch den Verkehr, Infrastruktur unzureichend
8	grundlegend instandsetzungs- und sanierungsbedürftig (zeitgemäße Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet)	Erschließungs- wie Ver- und Entsorgungseinrichtungen unzureichend	hohe Verdichtung und störende Gemengelage, Beeinträchtigung durch Altbausubstanz	keine Parkmöglichkeiten, fließender Verkehr überlastet, Infrastruktur im Prinzip nicht vorhanden
9	sehr starker Sanierungsbedarf (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet)	mangelhafte Gesamtsituation	übermäßige Verdichtung und störende Gemengelage	ungenügende Gesamtsituation
10	baufällig	unzumutbare Gesamtsituation	unzumutbare Verhältnisse	keine funktionsgerechte Ausstattung



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg**

Geschäftsstelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

1.2.2 Klassifikationsrahmen für städtebauliche Maßnahmen Modell Nds. 2008

Klassifikationsrahmen für städtebauliche Maßnahmen				
Komplex Klasse	Bebauung	Struktur – Eigentumsverhältnisse, innere Erschließung	Nutzung – Verdichtung, Gemengelage	Umfeld – Verkehr, Infrastruktur
0	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen
1	einzelne Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke	einzelne, kleinere Maßnahmen
2	gezielte Behebung der Mängel	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke	einzelne Ergänzungen
3	einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke und Beseitigung störender baulicher Nebenanlagen	gezielte Ergänzung der Infrastruktur
4	einfache Modernisierung und Instandsetzung	Verbesserung der Erschließungssituation	mehrere Maßnahmen bezogen auf die Gemengelage	Ausbau von Rad- und Fußwegen, Verbesserung für den ruhenden Verkehr
5	mittlere Modernisierung und Instandsetzung	Flächentausch, vereinfachte Umlegung	Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur
6	umfassende Modernisierung und Instandsetzung	Ergänzung der Erschließungsanlagen	Entkernung	Erweiterung des öff. Verkehrsnetzes und Verbesserung der Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten
7	durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung	Neuaufteilung (Umlegung)	Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen	Umlenkung des fließenden Verkehrs, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen
8	durchgreifende Instandsetzung und Sanierung, sowie Neubebauung einzelner Grundstücke	durchgreifende Maßnahmen	Veränderung hinsichtlich Art und Maß d. baulichen Nutzung und Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen, Freilegung von Grundstücken, Begrünung	Schaffung von Parkplätzen, Parkhäusern, Verkehrsumleitungen, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen
9	überwiegend Neubebauung oder aufwändige Sanierung	grundlegende Umstrukturierung (Umlegung)	Veränderung hinsichtlich Art und Maß d. baulichen Nutzung und Umsetzung von Betrieben	Anlage verkehrsberuhigter Zonen, auch Fußgängerzonen und Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen
10	Neubebauung	umfassende Neuordnung und Erschließung (Umlegung)	umfassende Umnutzung	umfassende Verbesserung der Verkehrssituation und Neuausstattung mit Infrastruktureinrichtungen



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg**

Geschäftsstelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

1.2.3 Fundstellen der Fachaufsätze zum Modell Niedersachsen

Bodenstein, H. (1988): Modell Niedersachsen aktualisiert. Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, S. 199.

Brill, W. (1984): Analyse zur Ableitung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen. Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, S. 252.

Brill, W. (1986): Ableitung sanierungsbedingter Werterhöhungen nach dem Modell Niedersachsen. Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, S. 170.

Kanngieser, E. / Bodenstein, H. (1985): Sanierungsbedingte Werterhöhungen, Teil 1: Gebietsklassifikation. ZfV, S. 233.

Kanngieser, E. / Bodenstein, H. (1985): Sanierungsbedingte Werterhöhungen, Teil 2: Empirische Bestimmung. ZfV, S. 410.

Kanngieser, E. / Bodenstein, H. (1986): Methoden zur Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen. ZfV, S. 445.

Kanngieser, E. / Bodenstein, H. (1989): Bestimmung von Bodenwerterhöhungen infolge städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen. ZfV, S.529.

Kanngieser, E. / Bodenstein, H. (1990): Praktische Ermittlung der Bodenwerterhöhungen auf Grund städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen. GuG, S.147.

Kanngieser, E. / Bodenstein, H. (1994): Genauigkeitsanalyse der Klassifikation von Sanierungsgebieten. ZfV, S.113.

Oelfke, L. (1983): Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen. VR, S. 309.

Ruzyzka-Schwob, G.; Jankowski, M; Liebig, S. (2009): Sanierungswertermittlung: Das Modell Niedersachsen 2008 in Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung Heft 1 und 2, S. 12.

Schmalgemeier, H. (1996): Beispiele zur Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen. DVW-Schriftenreihe, Bd. 25/1996, S.77.

Seifert, H. (1999): Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen nach dem „Modell Niedersachsen“ in der Rechtsprechung Niedersächsischer Gerichte. VR, S. 237.

Stege, J. (1993): Das „Niedersachsen-Modell“ in der Rechtsprechung des OVG. Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, S. 54.